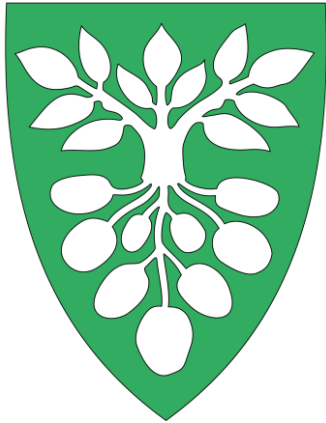


Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

Planbestemmelser for «Detaljreguleringsplan gnr./bnr 165/14 m.fl. Mjølkerampa»



Østre Toten kommune

PlanID: 20190003

ArkivsakID: 19/3227

Utarbeidet av Norgeshus AS



§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbygging sentralt i Lena tettsted. Det er lagt vekt på høy kvalitet i boligene og uteoppholdsarealene. Boligene skal være attraktive for særlig unge kjøpere, men det legges til rette for ulike kjøpere. Dette vil legge til rette for en variert befolkningssammensetning på planområdet og i tettstedet.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt.1)

- Frittliggende boligbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Lekeplass (f_BLK)
- Renovasjon (f_BRE)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 pkt.2)

- Veg (o_SV)
- Kjørveg (f_SKV)
- Fortau (f_SF)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt (H140)

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Estetisk utforming og terrengbehandling (§ 12-7 nr. 4)

Utformingen av planområdet skal legge vekt på god estetikk, høy arkitektonisk kvalitet og underbygge lokal stedsutvikling. Terrenget skal behandles minst mulig, men nok til å tillatte vedtatt utnyttelse av planområdet.

2.2 Tilgjengelighet (12-7 nr. 4)

Byggeområder med tilhørende utearealer planlegges etter prinsippene for tilgjengelige boenheter.

Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel, skal unngås.

2.3 Overflatevann (§ 12-7 nr. 4)

Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for infiltrasjon, fordrøyning og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, vegger og andre areal. Dette gjelder også overflatevann som kommer fra området utenfor planområdet.

Overvannet skal utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape et best mulig bomiljø. Det skal oppnås estetisk gode løsninger med akseptabel vannkvalitet som også er driftsmessig forsvarlige.

Overvannshåndtering innenfor planområdet skal primært baseres på en kombinasjon av overflatebaserte og nedgravde løsninger. Det skal tilrettelegges for infiltrasjon og fordrøyning.

Maksimalt påslipp av overvann kan være 27 l/s til kommunalt overvannsnett (tilsvarende eksisterende situasjon).

2.4 Utomhusplan (12-7 nr. 10)

Det skal utarbeides en utomhusplan som viser uteoppholdsareal, beplantning, lekeareal, adkomst, parkering, sykkelparkering, overvannshåndtering og renovasjon.

Østre Toten kommune

2.5 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav som beskrevet i Statens Vegvesens håndbok N100, for Veg- og Gateutforming.

2.6 Parkering

Innenfor planområdet skal det opparbeides felles parkeringsareal, hvorav én tilfredsstillende plass til HC-plass. Innenfor planområdet skal det tilrettelegges for lading av elektriske biler og sykler, med tilstrekkelig kapasitet i strømmettet. Ladepunktene avgrenses til et punkt per boenhet, som kobles til den enkelte boligens strømmåler.

2.7 Støy og luftkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

Støy i tilknytning til boliger og tilhørende felles leke-/uteoppholdsområder skal ikke overstige anbefalte støygrenser angitt i statlige retningslinjer i T-1442/2016. Grenser for støyverdier framgår av tabell 3 i T-1442/2016.

Minst halvparten av oppholdsrommene i hver ny boenhet og minst ett soverom skal ha vindu i fasade med støybelastning $L_{den} = 55$ dB. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige $L_{5AF} 70$ dB.

Støy fra anleggsvirksomhet skal ikke overstige anbefalte støygrenser angitt i statlige retningslinjer i tabell 3 i T-1442/2016. Støyende drift og aktivitet skal foregå på dagtid mellom kl.07.00-17.00.

Naboer skal varsles iht. T -1442/2016, kap 4.4., og dokumentasjon skal vedlegges søknad innen det gis igangsettingstillatelse.

Ved evt. spesifikke avtaler mellom tiltakshaver og naboer gjeldende behov for sillhet skal disse dokumenteres og legges ved søknad om tiltak.

2.8 Kulturminner (Kulturminneloven § 8)

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Innlandet fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

2.9 Teknisk infrastruktur

Alle kabler som føres inn på planområdet skal føres fram som jordkabler. Tekniske traseer skal, der det er mulig, følge vegtraseer. Eksisterende el-/telekabler skal ivaretas ved utbygging.

2.10 Situasjonsplan

Situasjonsplan med terrengsnitt datert 14.11.2020 er førende for plassering av bebyggelse, veger, parkeringsplasser, uteareal, m.m. på planområdet. Noe justering av situasjonsplanens innhold kan forekomme, men hovedprinsipper skal følges.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BFS, BKS1, BKS2, BKS3, f_BLK og f_BRE)

3.1.1.a Estetikk og terrengforming

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse, samtidig som den skal gis et moderne og nåtidig formspråk. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk både for bebyggelse og utomhusanlegg.

Utforming og plassering av bebyggelse og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

3.1.1.b Energiforsyning

Innenfor planområdet skal nye bygg tilknyttes Lena fjernvarmeanlegg. Unntak for tilknytningsplikten kan gis der bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

3.1.1.c Plassering

Trapper, ramper, støttemurer og lignende kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense.

3.1.1.e Radon

Bygg beregnet for varig opphold skal beskyttes mot radon, ved å tilfredsstille krav i Forskrift om tekniske krav til byggverk.

3.1.1.f Uteoppholdsareal

Det skal finnes privat uteoppholdsareal som tilsvarer 10 % BRA, men minimum 5 m² per boenhet. Uteoppholdsarealet kan dekkes gjennom private balkonger og private uteplasser i direkte tilknytning til boenheten.

Hver boenhet med konsentrert småhusbebyggelse skal ha tilgang på felles uterom på minimum 40 m².

Uteoppholdsarealene skal tilfredsstille krav i Forskrift om tekniske krav til byggverk.

3.1.2 Bestemmelser for Boligbebyggelse – frittstående og konsentrert småhusbebyggelse (BFS og BKS)

3.1.2.a Formål

Innenfor areal regulert til boligformål kan det etableres småhusbebyggelse i form av eneboliger, eneboliger i rekke, rekkehus eller firemannsbolig med tilhørende carport, frittstående garasje, uthus, boder, parkeringsplasser og uteoppholdsareal.

3.1.2.b Parkering

Det tillates parkering på bakkeplan.

3.1.2.c Avkjørsel

Alle avkjørsler innenfor planområdet skal utformes i henhold til fysiske krav etter Statens Vegvesens håndbok N100.

Østre Toten kommune

3.1.2.d Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der det ikke er tegnet inn byggegrense gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser angående avstand.

3.1.2.e Grad av utnyttning

Antall boenheter innenfor planområdet er minimum 11 og maksimum 15.

3.1.2.f Byggehøyde og takform

Gesims- og mønehøyde skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter.

Boligbygg skal oppføres med saltak. Carport kan oppføres med flatt tak. Takvinkel skal være minimum 12,5°.

3.1.2.g Bebyggelsens utforming

Ny bebyggelse skal vektlegge god bokvalitet med tanke på blant annet estetikk/byggeskikk, lokalklimatiske forhold, solforhold, lekeplass, med mer.

Tre skal være hovedmateriale for bebyggelsen. For å unngå massive uttrykk skal fasadene brytes opp ved hjelp av bygningsvolum, ulike materialer og farger. Fargebruken skal harmonere med omgivelsene. Materiale- og fargebruk skal komme frem av byggesøknad og godkjennes av kommunen.

Carporter og boder skal tilpasses boligenhetens materialbruk og farge.

3.1.2.h Snølagring

Det tillates opparbeiding av areal for snølagring.

3.1.2.i Interne vegger og avkjørsler

Interne vegger og avkjørsler på planområdet skal utformes i henhold til fysiske krav etter Statens Vegvesens håndbok N100. Det tillates opparbeiding av interne vegger og avkjørsler innenfor felt BKS1, BKS2 og BKS3. Avkjørsel fra andre vegger tillates der det er markert med pil i plankartet. Interne vegger skal opparbeides med fast dekke og minst 4 meters bredde.

3.1.3 Frittstående småhusbebyggelse (BFS)

3.1.3.a Formål

Gjeldende arealbruk som enebolig videreføres. Det tillates frittstående garasje og bod. Garasjer/ uthus kan oppføres med maksimum 70 m² bebygd areal. Maksimal gesimshøyde for garasje/uthus er 3,5 meter og maksimal mønehøyde er 6,5 meter.

3.1.3.b Parkering

Innenfor BFS settes det ingen maksimumkrav for parkeringsplasser, men minimum 2 parkeringsplass per boenhet. Det beregnes minimum 1 parkeringsplass for tilleggsleilighet.

3.1.3.d Grad av utnyttning

Maksimum og minimum tillatt bebygd areal % BYA innenfor BFS er satt til:

Maksimum 30 %, minimum 20 %

3.1.3.e Renovasjon

Østre Toten kommune

Renovasjon for felt BFS skal løses med avfallsdunker på bakkeplan. Disse skal plasseres i nærheten av avkjørsel til offentlig veg, men ikke slik at de hindrer friskt eller adkomst for trafikanter.

3.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)

3.1.4.a Formål

Innenfor BKS1 tillates det oppført eneboliger i rekke med tilhørende carport.

3.1.4.b Parkering

Innenfor BKS1 skal det etableres minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet.

Innenfor BKS1 skal det etableres to gjesteparkeringer.

3.1.4.c Avkjørsel

Det tillates å etablere avkjørsel til intern veg fra f_SKV. Det tillates også å etablere avkjørsel til hver enkelt boenhet fra intern veg. Avkjørsel fra f_SKV er markert med pil på plankartet.

3.1.4.d Grad av utnytting

Maksimum og minimum tillatt bebygd areal % BYA innenfor BKS1 er satt til:

Maksimum 50 %, minimum 35 %

3.1.4.e Takform

Innenfor BKS1 tillates det anlagt takterrasse over carport.

3.1.5 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS2)

3.1.5.a Formål

Innenfor BKS2 tillates det oppført flermannsbolig med leiligheter. Det tillates også oppført en frittstående carport med boder og sykkelparkering.

3.1.5.b Parkering

Innenfor BKS2 skal det etableres minimum 1 parkeringsplass per boenhet.

Det skal etableres sykkelparkering, minimum 1 sykkelparkeringsplass per boenhet i flermannsboligen.

Det skal etableres én felles parkeringsplass utformet etter kravene for HC-plass.

3.1.5.c Avkjørsel

Det tillates å etablere avkjørsel til intern veg fra f_SKV. til interne veger. Det tillates også å etablere avkjørsel til hver enkelt boenhet fra intern veg. Avkjørsel fra f_SKV er markert med pil på plankartet.

3.1.5.d Grad av utnytting

Maksimum og minimum tillatt bebygd areal % BYA innenfor BKS2 er satt til:

Maksimum 50 %, minimum 35 %

3.1.6 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS3)

3.1.6.a Formål

Innenfor BKS3 tillates det oppført eneboliger i rekke med tilhørende carport.

3.1.6.b Parkering

Innenfor BKS3 skal det etableres 2 parkeringsplasser per boenhet. _____

Østre Toten kommune

3.1.6.c Avkjørsel

Avkjørsel fra Vallevegen (o_SV) til BKS3 skal utformes med tilfredsstillende adkomst av stor lastebil klasse L, i henhold til Statens vegvesens håndbok N100.

3.1.6.d Grad av utnytting

Maksimum og minimum tillatt bebyggt areal % BYA innenfor BKS3 er satt til:

Maksimum 40 %, minimum 30 %

3.1.6.e Takform

Innenfor BKS3 tillates det anlagt takterrasse over carport.

3.1.6.f Renovasjon

Renovasjon for felt BKS3 skal løses med avfallsdunker på bakkeplan. Disse skal plasseres i nærheten av avkjørsel til offentlig veg, men ikke slik at de hindrer fri sikt eller adkomst for trafikanter. De skal heller ikke plasseres så de hindrer snumulighetene for renovasjonsbil.

3.1.7 Lekeplass (f_BLK)

3.1.7.a Formål

f_BLK skal være felles uteoppholdsareal for beboere innenfor planområdet.

3.1.7.b Utforming

Det skal finnes minimum én sandkasse, to lekeapparater og 2 sittebenker. f_BLK skal skjermes mot veg (f_SKV) ved hjelp av gjerde

3.1.7.c Fordrøyingstiltak

Det tillates etablering av nedgravd fordrøyingstiltak innenfor feltet. Over fordrøyingstiltaket tillates det etablering av regnbed.

3.1.8 Renovasjon (f_BRE)

3.1.8.a Formål

Innenfor felt f_BRE skal det anlegges felles renovasjonsløsning for beboerne innenfor feltene BKS1 og BKS2.

3.1.8.b Valg av løsning

Renovasjon skal løses med nedgravde avfallsbeholdere.

3.1.8.c Renovasjonsteknisk plan

En renovasjonsteknisk plan skal beskrive hvordan renovasjon skal løses.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg (felt f_SKV, f_SF og o_SV)

3.2.1.a Formål

Alle samferdselsanlegg skal utformes i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100, eller andre gjeldende krav fra gjeldende vegmyndighet.

3.2.1 b Plassering

Østre Toten kommune

Plassering av avkjørsler fra samferdselsanlegg er markert med pil på plankartet. Dersom avkjørselen er markert med pil på plankartet, er plassering veiledende.

3.2.2 Veg (o_SV)

3.2.2.a Formål

o_SV er offentlig kommunal veg og skal beholdes slik den er i dag.

3.2.3 Kjøreveg (f_SKV)

3.2.3.a Formål

f_SKV er privat adkomstveg til boliger innenfor felt BKS1 og BKS2.

3.2.3.b Utforming

Den skal opparbeides med fast dekke og med bredde angitt på plankartet.

3.2.3.c Avkjørsel

Avkjørsel fra MeieritUNET til f_SKV skal utformes med tilfredsstillende adkomst av stor lastebil klasse L, i henhold til Statens vegvesens håndbok N100. Denne er tegnet inn på plankartet.

3.2.4 Fortau (f_SF)

3.2.4.a Utforming

f_SF skal videreføres med fast dekke og bredde på 3 meter.

§ 4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

4.1.1 Sikringssone - Frisikt (H140_1, H140_2)

4.1.1.a Formål

Det skal etableres to sikringssoner for frisikt i avkjørselen f_SKV til MeieritUNET. Sikringssonene er basert på en frisiktssone på 3x20 meter ved avkjørselen fra f_SKV til MeieritUNET.

4.1.1.b Krav innenfor sikringssonene

Innenfor sikringssonen for frisikt skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering og renovasjonsløsning) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

5.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse (felt BKS1, BKS2, BKS3, f_BLK, f_BRE, f_SKV, o_SV)

5.1.1 Utomhusplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak skal det utarbeides en utomhusplan. Utomhusplanen skal vise uteoppholdsareal, beplantning, lekeareal og opparbeiding av dette, adkomst, parkering, overvannshåndtering, sykkelparkering og renovasjon. Denne planen skal godkjennes av kommunen.

Østre Toten kommune

5.1.2 VA-plan

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides en VA-plan som også viser overvannshåndtering. Denne planen skal godkjennes av kommunen.

Det skal også foretas infiltrasjonstester som kan dokumentere infiltrasjonsegenskapene innenfor planområdet.

5.1.3 Parkering

Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides en parkeringsplan som viser hvordan en skal løse parkering av biler, motorsykler og sykler, i tråd med kravene i PBL § 28-7. Denne skal godkjennes av kommunen.

5.1.5 Renovasjon (f_BRE)

Før det kan gis igangsettingstillatelse for opparbeiding av nedgravd renovasjonsløsning skal det utarbeides en renovasjonsteknisk plan. Denne planen skal godkjennes av renovasjonsselskapet.

5.2 Før det kan gis brukstillatelse (felt BKS1, BKS2, BKS3, f_BLK, f_BRE, f_SKV, o_SV)

5.2.1 Utomhusanlegg

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal utomhusanlegg være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan. Med ferdig opparbeidet menes at området er ryddet, planert og tilsådd. Dette skal være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong.

5.2.2 Teknisk infrastruktur

Før det kan gis brukstillatelse skal teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, fjernvarme, elektrisitet m.m.) være etablert.

5.2.3 Lekeareal (f_BLK)

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal lekeplass på f_BLK være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Med ferdig opparbeidet menes at lekeapparater/utstyr er montert og at krav i bestemmelse § 3.1.7 er oppfylt Eventuelt skal denne være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong.

5.2.4 Renovasjon (f_BRE)

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal nedgravde løsninger for renovasjon innenfor f_BRE være ferdig opparbeidet.

5.2.5 Siktforhold (BKS1, BKS2, BKS3, f_SKV, o_SV)

Før det gis brukstillatelse til BKS1 og BKS2 skal siktforhold i krysset f_SKV/Meieritunet være sikret.

Før det gis brukstillatelse for BKS3 skal siktforhold i krysset BKS3/o_SV skal være ferdig sikret.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- VA-notat, datert 09.03.2021
- Situasjonsplan med terrengsnitt for planområdet, datert 14.11.2019